

## Widmungsbilanz 2007

Robert Ortner

*Der Bestand an gewidmeten Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen wuchs im Jahr 2007 um 82,6 Hektar auf insgesamt 212,2 Quadratkilometer Grundfläche, das sind 1,7 % der Landesfläche bzw. 14,2 % des Dauersiedlungsraumes..*

### Methodik

Die Widmungsbilanz des Landes Tirols wird für gewidmete und bebaubare Flächen, das sind Wohngebiete und Mischgebiete, Gewerbegebiet, Sonderflächen für landwirtschaftliche Nutzung und Sonderflächen mit Bauland ähnlicher Nutzung, erstellt. Durch die Differenzierung der Bilanz in diese fünf Kategorien bebaubaren Landes lassen sich Neuausweisungen und Umwidmungen von Bauland und Sonderflächen darstellen. Die Widmungsbilanz bietet den Rahmen für die Baulandbilanz, welche ergänzend zur Widmung auch die tatsächliche Bebauung und damit die Baulandreserven einer Gemeinde aufzeigt.

Bauland Wohngebiete	935,8 ha
Bauland Mischgebiete	569,1 ha
Bauland Gewerbegebiete	185,3 ha
Sonderflächen bebaubar ohne LW	389,9 ha
Sonderflächen Landwirtschaft	41,8 ha
<b>Gesamt (in Hektar)</b>	<b>2.121,8 ha</b>

Abb. 1: Bestand an Bauland und bebaubaren Sonderflächen Stand 31.12.2007, Die gewidmeten Flächen der Stadt Innsbruck sind darin mit dem Stand 1994 enthalten.

### Veränderungen im Detail

Im Jahr 2007 wurden von der Aufsichtsbehörde insgesamt 1250 Änderungen von Flächenwidmungsplänen der Tiroler Gemeinden ohne die Stadt Innsbruck genehmigt und 23 solcher Änderungen aufsichtsbehördlich versagt. Zudem wurden in 27 Tiroler Gemeinden in diesem Kalenderjahr neue Flächenwidmungspläne erlassen.

Durch die hohe Anzahl an Einzeländerungen wurden im Betrachtungszeitraum 169,3 Hektar an bebaubaren Grundflächen zusätzlich gewidmet. Über die Hälfte dieses Ausmaßes wurde für Nutzungen auf bebaubaren Sonderflächen vorgesehen, etwa ein Viertel für die Wohnnutzung und

ein Fünftel für gewerblich-industrielle Nutzung. Mischnutzungen verzeichnen hingegen eine schwache Abnahme.

Ein deutlich anderes Bild ergibt sich bei der Neuerlassung von Flächenwidmungsplänen für insgesamt 27 Gemeinden. In diesen neuen Flächenwidmungsplänen wurden Wohngebiete (-83,3 ha) und Mischgebiete (-70,7 ha) deutlich reduziert, hingegen wuchsen bebaubare Sonderflächen um 60,0 Hektar. Insgesamt verringerten sich die gewidmeten Flächen in diesen 27 Gemeinden um 87,8 Hektar.

Aus diesen beiden unterschiedlichen Entwicklungen ergibt sich für das Kalenderjahr 2007 eine zusammengefasste Widmungsbilanz mit einem Wachstum an gewidmeter Fläche von 82,6 Hektar.

### **Neudefinition des Baulands**

Im Jahr 2007 wurde die Neudefinierung des Baulandes der letzten Jahren weitergeführt. Die allgemein gehaltene Kategorie der Mischgebiete verliert kräftig an Fläche und wird in speziell gewidmete Kategorien der Sonderfläche übergeführt. Dies wurde auch vom Gesetzgeber so gefordert und ist zum Teil auf die Raumordnungs-Gesetzesnovelle 2005 zurückzuführen, da nun Tankstellen, Handelsbetriebe, Großhotels und Einkaufszentren nur noch auf speziellen Sonderflächen errichtet werden können. Aber auch die Differenzierung innerhalb der Kategorie Sonderfläche ist in den Gesamtflächenwidmungsplänen signifikant ablesbar: so stieg der jährliche Zuwachs der Sonderflächen für landwirtschaftliche Nutzung auch im Jahr 2007 um 31,5 ha auf insgesamt 418 ha. Erstmals wurde 2007 die Kategorie Wohngebiet um 41 ha auf 9.358 ha reduziert.

### **Veränderungen nach Bezirken**

Betrachtet man die einzelnen Widmungskategorien bzw. die Anordnung dieser gewidmeten Flächen in den einzelnen Bezirken so sind hier sehr unterschiedliche Entwicklungen erkennbar.

Anhand der so genannten Baulandquote, welche das Verhältnis zwischen den gewidmeten und bebaubaren Grundflächen und der Einwohnerzahl darstellt, lassen sich die Entwicklungen nach Bezirken differenzieren. In den Bezirken Innsbruck-Land und Kufstein, in welchem die Bevölkerung über dem Landesdurchschnitt anstieg, sank die Baulandquote im Zeitraum des Jahres 2007. Die anderen Bezirke halten sich in etwa an den Landesschnitt, also eine leichte Erhöhung der Baulandquote. Ausnahme bleibt nach wie vor der Bezirk Reutte (Außerfern), der ohnehin bereits im Jahr 2000 eine sehr hohe Baulandquote aufwies und diese in den vergangenen sieben Jahren noch weiter erhöhte, sodass nun pro Einwohner im Bezirk Reutte doppelt so viel Bauland pro Einwohner (558m<sup>2</sup>/EW) ausgewiesen ist wie z.B. im Bezirk Innsbruck Land (284m<sup>2</sup>/EW). Verschärfend kommt noch eine sehr geringe Bevölkerungsentwicklung von 1,4 % hinzu. Hier muss der Trend umgekehrt werden, um ein dem Landesschnitt ähnliche Entwicklung zu erreichen.

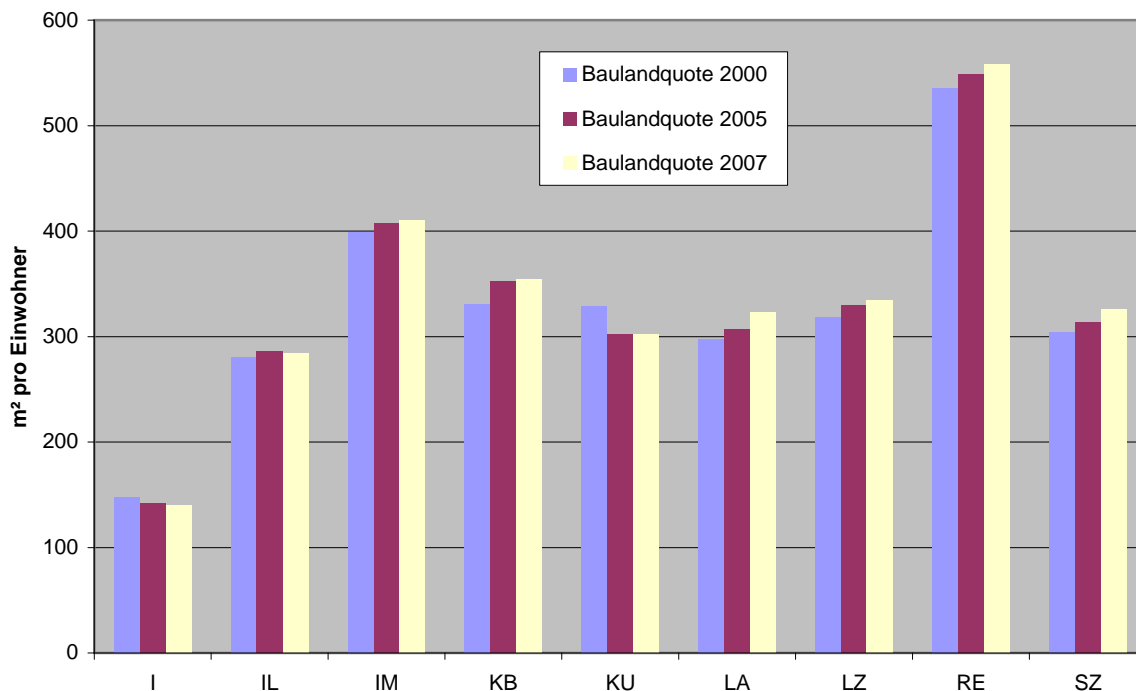


Abb.2: Veränderung der Baulandquote nach Bezirken, die gewidmeten Flächen der Stadt Innsbruck sind mit dem Stand 1994 enthalten.

### Verantwortung der Gemeinden

Unabhängig von manchen positiven Entwicklungen muss der immer noch hohe jährliche Baulandzuwachs als Grad einer Widmungspolitik der Gemeinden gewertet werden, welche nicht immer das Ziel der geordneten räumlichen Entwicklung verfolgt. So ist in Tirol die Fläche des bebaubaren Landes pro Einwohner in acht Jahren um über 10 m<sup>2</sup> gewachsen. Selbst in Gebieten mit nahezu keiner bzw. sogar rückläufiger Bevölkerungsentwicklung (Bezirke Reutte und Lienz) ist weiterhin ein deutliches Plus an Bauland (34 ha und 11 ha im Jahr 2007) erkennbar. Hier muss davon ausgegangen werden, dass der eigentliche Bedarf an Bauland durch ständige Einzelwidmungen gestillt wird. Die dafür vorgesehenen Reserven gelangen aus verschiedenen Gründen nicht zur geplanten Nutzung, was in Summe zu ungewünschten Auswirkungen auf die räumliche und finanzielle Entwicklung der Gemeinden führt.

So gesehen wird es weiterhin Aufgabe bleiben Widmungstendenzen vor allem in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung zu erkennen und zu deuten. Die Entscheidungsträger in den Gemeinden und Planungsverbänden müssen auf die immer anspruchsvolleren Aufgaben der Raumentwicklung vorbereitet werden, sodass es in allen Landesteilen zu einer verstärkten Nutzung der bereits gewidmeten Baulandflächen kommt.